



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Dezembro 2020

INÍCIO DO FUNDO:

31/07/2019

CNPJ:

32.892.018/0001-31

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSML11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: *Shopping Centers***VALOR DE MERCADO¹**

R\$ 1.487.953.999

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 3.605.726

GESTOR:

Hemisfério Sul Investimentos

ADMINISTRADOR:

Santander Caceis Brasil DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,10% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo + Taxa de Escrituração

TAXA DE PERFORMANCE:

20% do excedente ao Benchmark

BENCHMARK:

6,0% | IPCA (a.a.)

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL:

PF: (< 10% Total de Cotas do Fundo) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PF: (> 10% Total de Cotas do Fundo) = 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PJ: 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PF): 15% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

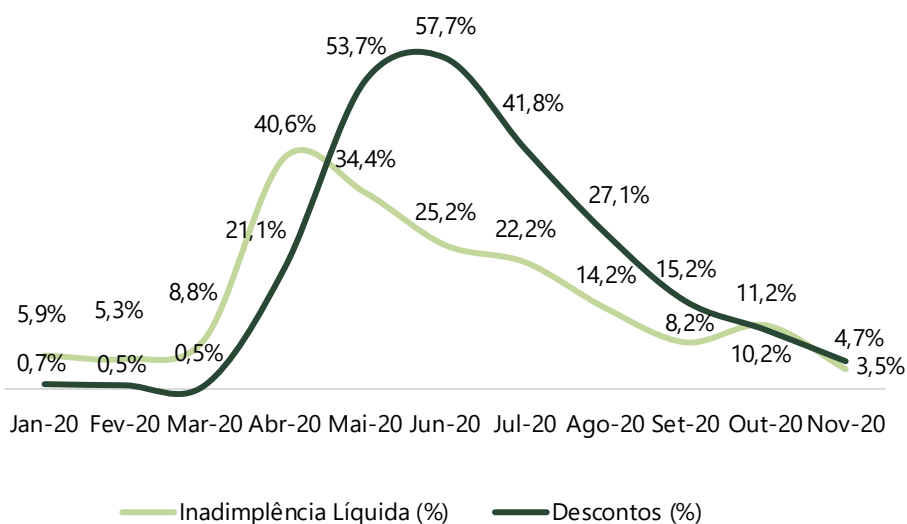
^{1 2} Valor de mercado, liquidez diária/média: Correspondente ao período base indicado no relatório.

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento de *Shopping Centers*, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Na última divulgação de dividendos do ano confirmamos nossa expectativa de crescimento gradual dos valores distribuídos desde a volta do funcionamento dos nossos ativos. Terminamos o ano com R\$ 2.367.092 de sobra no lucro-caixa do fundo (0,15cts/cota), que combinado ao faturado no mês de Dezembro, aos ganhos de eficiência operacional e a recuperação consistente da receita dos shoppings, deverá suportar a recuperação durante 2021. Abaixo a atualização da evolução das contas de desconto e inadimplência líquida. Novembro foi um mês bastante positivo para estes dois importantes indicadores:



Comercialização, fechamos o ano com a ocupação de 94,3%¹ e valores de assinatura de novos contratos e distrato de lojas que superaram positivamente nossas expectativas atualizadas após o início da quarentena. Este ponto de partida favorável é um excelente começo para 2021.

No início do ano é esperada maior volatilidade nos mercados influenciados principalmente pelas incertezas sobre o desfecho da pandemia. No entanto, considerando o excesso de liquidez, o custo de oportunidade baixo e o atingimento da imunização em rebanho no médio prazo, passado a turbulência inicial, é esperado um 2021 forte para as diferentes classes de ativos.

No Brasil esperamos mais pragmatismo nas discussões dos assuntos importantes para o País.

Muito obrigado.

¹Considera contratos em assinatura;

RESULTADO (R\$)

	Dez-20	2020	Desde a 1º Emissão
Receita Imobiliária	8.890.320	63.522.303	83.906.138
Receita Financeira	320.585	9.362.298	11.971.780
Despesas	- 353.813	- 4.361.974	- 5.364.323
Taxa de Administração	- 174.710	- 2.236.059	- 2.645.240
Taxa de Escrituração	- 167.004	- 1.665.119	- 2.082.075
Taxa de Gestão	-	-	-
Outras Despesas	- 12.099	- 460.795	- 637.009
Resultado	8.857.092	68.522.626	90.513.595
Resultado Realizado/Cota	0,56	4,34	5,74
Resultado Orçado/Cota	0,60	7,20	8,52
Rendimento/Cota¹	0,50	4,26	5,59
Resultado Acumulado²	0,06	0,08	0,15

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

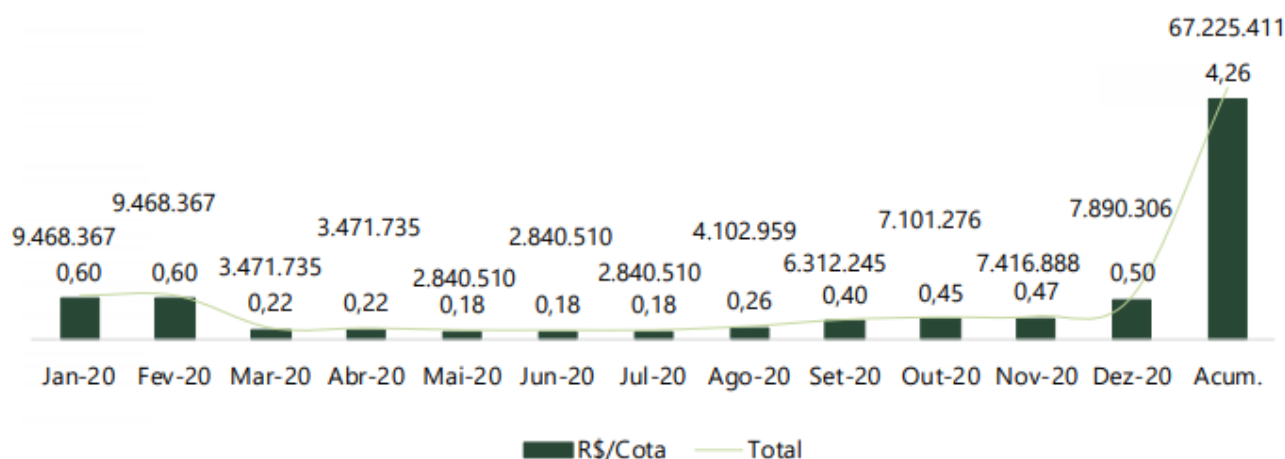
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 7.890.307**. No mês de Dezembro não houve o desembolso da Taxa de Gestão, tendo em vista o compromisso estabelecido nos §4º e §5º do artigo 27 do [Regulamento](#) do Fundo.

Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Houve o repasse no valor de R\$ 195 mil em relação à receitas de estacionamento do Fundo no último dia útil do mês, os quais não foram contabilizados no Fluxo de Caixa apresentado no relatório de Novembro, o resultado do período foi de **R\$ 7.121.636**.

RENDIMENTOS (R\$)



Rendimentos auferidos no ano | Anúncio;



RENTABILIDADE

		Dez-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	1.487.954.000	R\$	1.559.453.327	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$	94,29	R\$	103,75	R\$ 101,88
HSML11⁴		2,2%		-20,7%	-0,9%
IFIX		2,2%		-10,2%	8,8%
CDI (Líqu.)⁵		0,1%		2,3%	4,0%
Dividend Yield⁶		0,53%		4,52%	7,37%
% CDI		380,8%		190,7%	179,6%

³ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("desde a 1ª emissão"), são utilizadas as médias dos valores de fechamento dos meses.

⁴ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

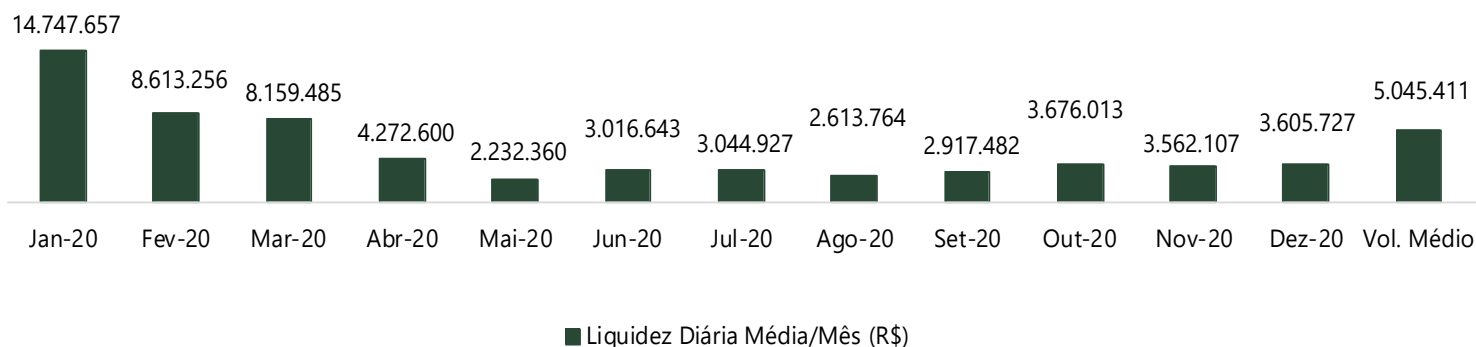
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

LIQUIDEZ

		Dez-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	79.325.985	R\$	1.266.398.352	R\$ 1.761.883.943
Quantidade de Cotas Negociadas		992.944		12.955.290	17.572.475
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷		6%		7%	9%
Presença em Pregões		100%		100%	100%

⁷ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

O fundo encerrou o mês de Dezembro com **106.746** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 3,6 milhões**.



	ABL	Participação (%)	Abertura	Ocupação (%)	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento
Shopping Granja Vianna	30.376 m ²	51%	Novembro 2010	86,3%	161	1.300
Super Shopping Osasco	18.156 m ²	58,8%	Outubro 2005	92,0%	155	2.800
Shopping Pátio Maceió	41.244 m ²	100%	Novembro 2009	99,5%	131	2.058
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998 m ²	100%	Abril 2013	89,5%	225	2.188
Via Verde Shopping	28.224 m ²	96,7%	Novembro 2011	97,9%	109	1.200

VIAVERDESHOPPING
VIVA RIO BRANCO

PÁTIO MACEIÓ

SuperShopping
Osasco

SHOPPING
GRANJA VIANNA

SHOPPING METRÔ
TUCURUVI



Shopping Pátio Maceió



Localização: Maceió | AL

Participação do Fundo: 100%

Inauguração: Novembro de 2009

ABL: 41.244 m²

131 Lojas

2.058 Vagas | Estacionamento

Kroton Educacional | 1 unidade atenden-
do mais de 5 mil alunos

5



Shopping Granja Vianna



Localização: Km 23,5 | Rod. Raposo Tavares | SP

Participação do Fundo: 51%

Inauguração: Novembro de 2010

ABL: 30.376 m²

161 Lojas

1.300 Vagas | Estacionamento

5 salas de cinema da rede Cinemark | 2 salas com tecnologia 3D



Super Shopping Osasco



Localização: Osasco | SP

Participação do Fundo: 58,8%

Inauguração: Outubro de 2005

ABL: 17.976 m²



155 Lojas

2.800 Vagas | Estacionamento

Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m² de ABL

Via Verde Shopping



Localização: Rio Branco | AC
Participação do Fundo: 96,67%
Inauguração: Novembro de 2011
ABL: 28.224 m²

109 Lojas

1.200 Vagas | Estacionamento

Universidade UNAMA | 1 unidade atendendo mais de 2 mil alunos



Shopping Metrô Tucuruvi



Localização: São Paulo | SP
Participação do Fundo: 100%
Inauguração: Abril de 2013
ABL: 32.998 m²

225 Lojas

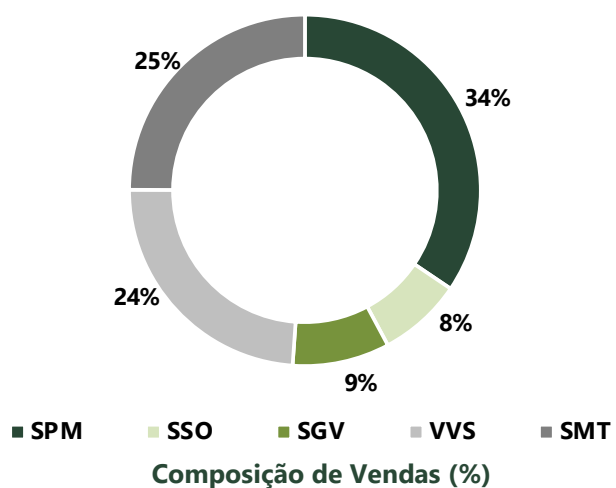
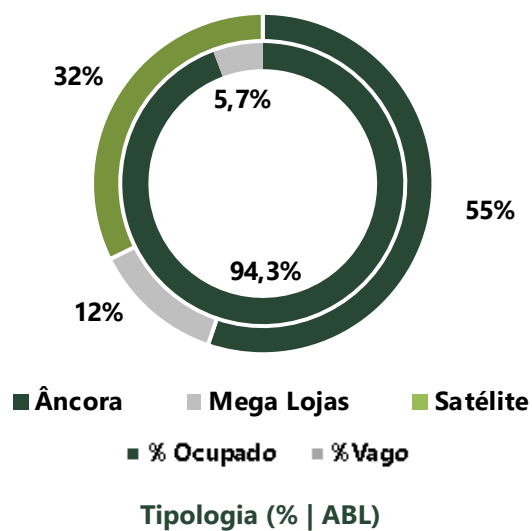
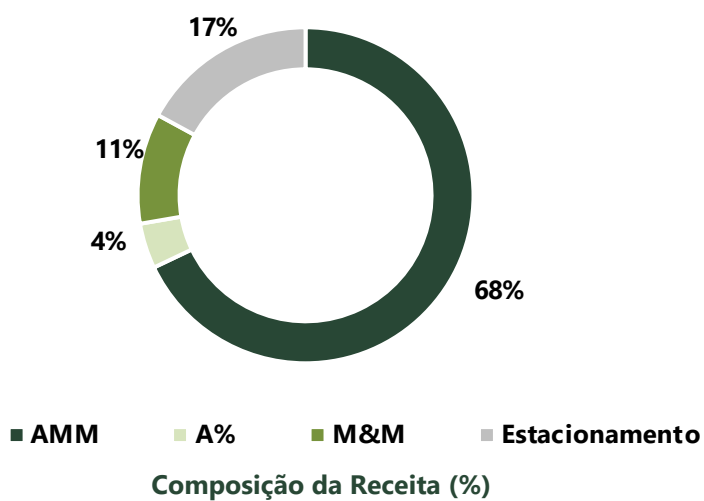
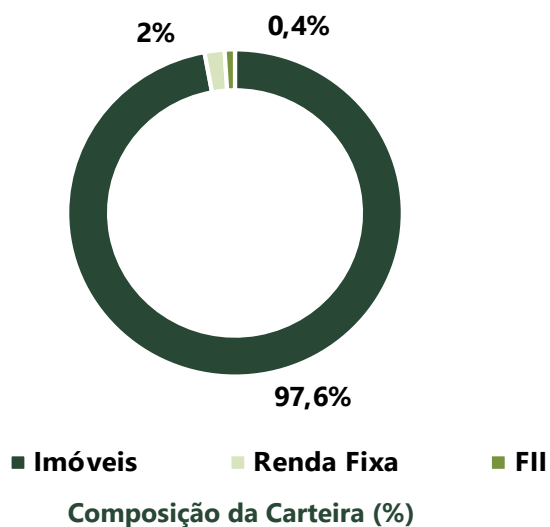
2.188 Vagas | Estacionamento

Integração com o Terminal Rodoviário e Estação de Metrô Tucuruvi

Fluxo de mais de 1 milhão de pessoas/mês



INDICADORES



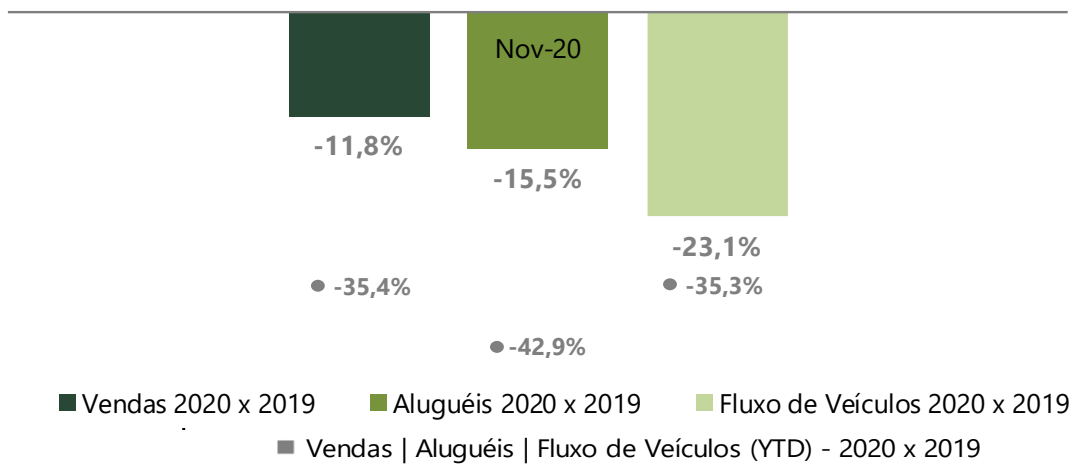
AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia

SPM: Shopping Pátio Maceió | SGV: Shopping Granja Vianna | SSO: Super Shopping Osasco | VVS: Via Verde Shopping | SMT: Shopping Metrô Tucuruvi

Todos os dados contidos nesta página, correspondem à participação (%) do Fundo nos empreendimentos, com exceção da tipologia de lojas.

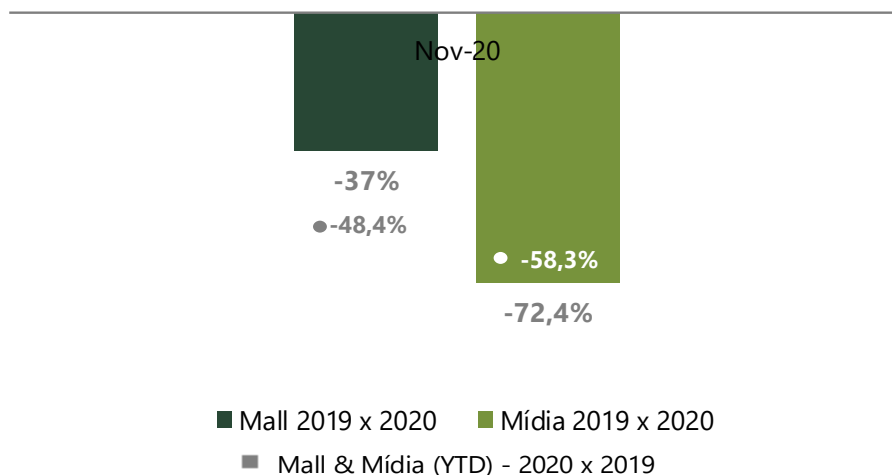
Os dados ora apresentados nesta seção correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Novembro de 2020, os quais são refletidos no Fundo no mês de Dezembro de 2020.

Em Novembro os principais indicadores dos ativos confirmaram a tendência de recuperação desde a volta do funcionamento dos Shoppings permanecendo na média significativamente acima do resultado acumulado do ano, que combinado aos ganhos de eficiência e redução de custos operacionais sugere boa perspectiva para o próximos meses.

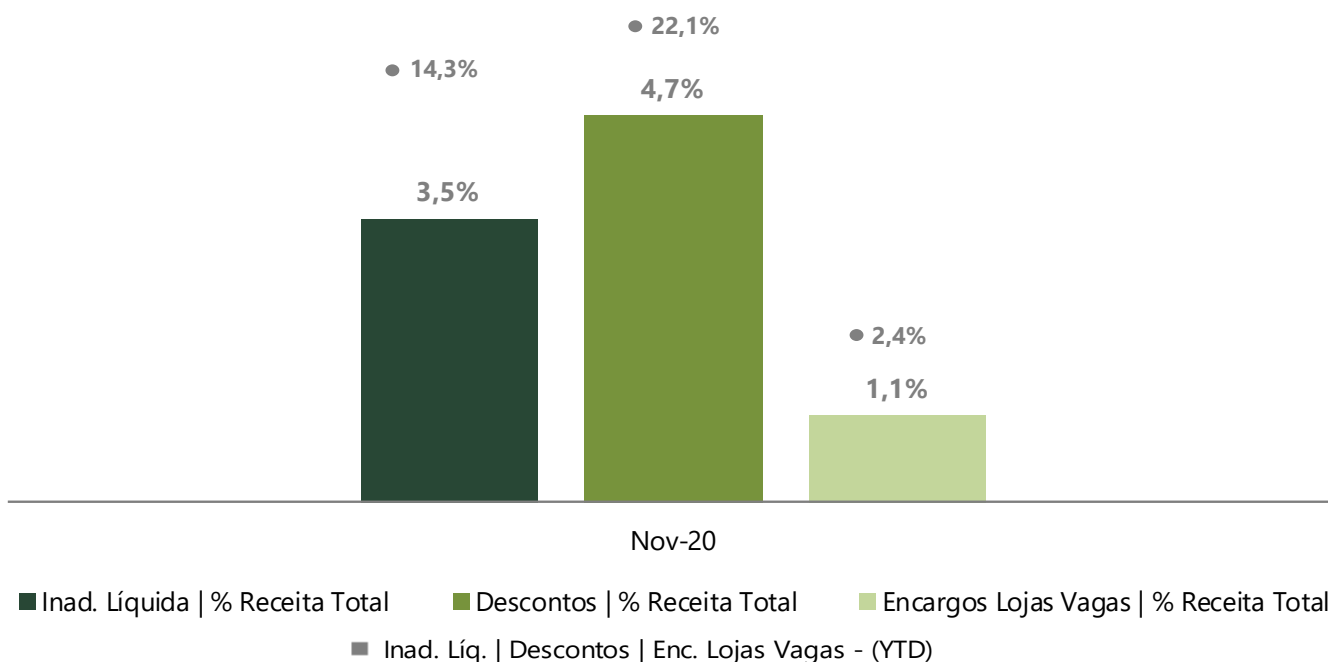


Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Nov/20).



A inadimplência líquida terminou o mês em 3,5% e os descontos concedidos em 4,7% da receita faturada para os empreendimentos. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 1,1% da receita. Os indicadores de inadimplência e descontos apresentaram **diminuição de 7,7 p.p e 5,5 p.p** respectivamente em relação ao mês anterior.



Valores referentes ao % do Fundo.

OUTRAS INFORMAÇÕES



[REGULAMENTO](#)



[CADASTRE-SE NO MAILING
SITE DO FUNDO](#)



[ASSISTA O VÍDEO INSTITUCIONAL DOS ATIVOS - 1º EMISSÃO](#)
[ASSISTA O VÍDEO INSTITUCIONAL DOS ATIVOS - 2º EMISSÃO](#)

CONTATOS

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • **Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.** • A Hemisfério Sul Investimentos não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.